

Приложение № 2
к постановлению администрации
Рузского муниципального района
от 18.03.2016 № 634

**ПРОЕКТ
Договора
о развитии застроенной территории
в районе д.1, д.2, д.3 по ул. Николая Григорьева,
п. Новотеряево сельского поселения Старорузское
Рузского муниципального района Московской области**

Выступающие с одной стороны:

Министерство строительного комплекса Московской области в лице _____, действующего на основании Положения о Министерстве строительного комплекса Московской области, утвержденного Постановлением Правительства Московской области от 23.07.2013 № 786/44, именуемое в дальнейшем «**Министерство**», и

Администрация Рузского муниципального района Московской области, в лице _____ руководителя администрации Рузского муниципального района Тарханова Максима Викторовича, действующего на основании Устава Рузского муниципального района Московской области, именуемая в дальнейшем «**Администрация**»;

и выступающее с другой стороны:

_____ (наименование организации), являющаяся победителем (единственным участником аукциона, участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по цене предмета аукциона) открытого аукциона на право заключить договор о застроенной территории, _____ в лице

_____, действующего (ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Инвестор**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**»
на основании:

- решения о развитии застроенной территории в районе д.1, д.2, д.3 по ул. Николая Григорьева п. Новотеряево Рузского муниципального района Московской области площадью 2,2 га, утвержденного распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 15.02.2016 № 34;

постановления Администрации от _____ № _____ «О проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в районе д.1, д.2, д.3 по ул. Николая Григорьева п. Новотеряево Рузского муниципального района Московской области площадью 2,2 га»;

- протокола о результатах открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории от _____ № _____,

объявленного и проведенного в соответствии с постановлением
Администрации от _____ № _____ « _____ »
_____» заключили настоящий **Договор** о
нижеследующем:

Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Инвестор обязуется в установленный **Договором** срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить предусмотренные настоящим **Договором** обязательства по развитию застроенной территории, **указанной в п. 1.2 настоящего Договора**, в поселении Новотеряево сельского поселения Старорюзское Рузского муниципального района Московской области (далее – «**Застроенная территория**»), а **Министерство и Администрация** обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.

1.2. Сведения о застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии:

а) **Застроенная территория** ориентировочной площадью 2,2 га в районе д.1, д.2, д.3 по ул. Николая Григорьева входит в состав поселка Новотеряево, являющегося элементом планировочной структуры сельского поселения Старорюзское Рузского муниципального района Московской области.

Графически расположение границ **Застроенной территории** обозначено на Схеме размещения застроенной территории (**Приложение № 1**), являющейся неотъемлемой частью настоящего **Договора**.

б) в границах **Застроенной территории** общая площадь земельных участков, которые могут быть предоставлены **Инвестору** без проведения торгов в соответствии с п. 4.3.2.5. настоящего **Договора**, составляет 2,2 га.

в) адресный перечень расположенных на **Застроенной территории** зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу в рамках реализации **Договора**, и их отдельные характеристики указаны в составе **Приложения № 2**, являющегося неотъемлемой частью настоящего **Договора**.

1.3. Все действия, необходимые для обеспечения развития **Застроенной территории** (разработка градостроительных документов; освобождение объектов недвижимости, подлежащих сносу, и земельных участков, подлежащих застройке, от обременений правами третьих лиц; снос зданий и сооружений; формирование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства; разработка проектной документации; осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов и пр.) должны осуществляться в пределах максимальных сроков, установленных **Договором**, и в соответствии с планами-графиками исполнения обязательств, предусмотренными **Договором**.

1.4. **Инвестор** вправе осуществлять развитие **Застроенной территории** поэтапно – по мере освобождения земельных участков и находящихся на них

объектов от обременений правами физических и юридических лиц и выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4. и 4.1.5. в отношении соответствующих объектов и земельных участков.

Объемы работ и сроки выполнения отдельных этапов определяются планами-графиками, предусмотренными пунктами 4.1.2.; 4.1.3.; 4.1.4. и 4.1.8. настоящего **Договора**. Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим планом-графиком, подтверждается Актом о частичной реализации **Договора**, который подписывается **Инвестором** и **Администрацией**.

2. Цена права на заключение Договора

2.1. Цена права на заключение **Договора**, определенная по результатам открытого аукциона на право заключения договора о развитии **Застроенной территории** (протокол о результатах аукциона от _____ № _____, исходя из начальной цены предмета аукциона, установленной в размере 1 250 000 (Один миллион двести пятьдесят тысяч) руб..

2.2. Задаток, внесенный **Инвестором** для обеспечения заявки на участие в аукционе на право заключения договора о развитии **Застроенной территории** в размере _____ от начальной цены аукциона – _____ (_____) рублей _____ копеек, засчитывается в счет цены, указанной в п. 2.1. **Договора**.

2.3. Оплата цены, указанной в п. 2.1. **Договора**, осуществляется **Инвестором** путем перечисления в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания **Договора** денежных средств на расчетный счет **Администрации**, указанный в Разделе 11 **Договора**. В случае неисполнения **Инвестором** обязательства по оплате цены предмета аукциона, по истечении указанного срока, **Договор** считается незаключенным, а задаток, указанный в п. 2.2. настоящего **Договора**, **Инвестору** не возвращается.

3. Срок действия Договора.

Сроки исполнения обязательств.

Односторонний отказ от исполнения обязательств.

3.1. Настоящий **Договор** считается вступившим в законную силу с даты поступления в полном объеме денежных средств, предусмотренных разделом 2 **Договора**, на расчетный счет **Администрации**, указанный в Разделе 11 **Договора**. До вступления **Договора** в законную силу любые действия **Сторон**, направленные на выполнение условий **Договора**, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

3.2. Срок действия **Договора** 4 (четыре) года и 1 (один) месяц с момента вступления **Договора** в силу. Окончание срока действия настоящего **Договора** не влечет прекращения неисполненных обязательств **Сторон**, не освобождает

Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего **Договора**.

3.3. Содержание обязательств **Сторон** настоящего **Договора**, названных в законе (ст. 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее – ГрК РФ) как существенные условия договора о развитии застроенной территории, определено условиями аукциона на право заключения договора о развитии **Застроенной территории** и в силу запрета, установленного ч. 26 ст. 46.3. ГрК РФ, не может быть изменено по соглашению **Сторон** настоящего **Договора** или по требованию одной из его **Сторон**, за исключением случаев, предусмотренных частью 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также когда в ходе реализации **Договора** произошло существенное изменение обстоятельств, из которых **Стороны** исходили при заключении **Договора**, и **Договор** не может быть реализован без его приведения в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами. В последнем случае заинтересованная **Сторона** обязана представить другой **Стороне** доказательство наличия всей совокупности условий, предусмотренных пунктами 1-4 части 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.4. Лицо, являющееся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в нем максимального срока исполнения. **Стороны** обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств должником, включая принятие досрочно исполненного, при условиях: соблюдение законности действий, обеспечение надлежащего качества их результата, отсутствие дополнительных обременений для принимающей стороны.

3.5. **Стороны** имеют право на односторонний отказ от исполнения **Договора**, влекущий в силу части 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, расторжение настоящего **Договора**:

3.5.1. **Министерство** и **Администрация** совместно – в случае неисполнения **Инвестором** обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4., 4.1.5., 4.1.10 **Договора**, а также неисполнения **Инвестором** или в соответствии с п. 6.1. **Договора** новым правообладателем земельных участков обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.8., 4.1.9. и 4.1.10 **Договора**;

3.5.2. **Инвестор** – в случае неисполнения **Министерством** и/или **Администрацией** соответствующих обязанностей, предусмотренных пунктами 4.3.1.1., 4.3.2.2., 4.3.2.3. и 4.3.2.5. **Договора**.

3.5.3. **Договор** считается расторгнутым по истечении месячного срока с момента официального уведомления уполномоченной стороной другой стороны об отказе от исполнения **Договора**.

3.6. Односторонний отказ может быть обжалован в Арбитражном суде Московской области в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

4. Права и обязанности сторон

4.1. В рамках реализации настоящего **Договора Инвестор** обязуется:

4.1.1. Подготовить проект планировки **Застроенной территории**, включая проект межевания **Застроенной территории**, в соответствии с градостроительным регламентом для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-1), установленным Правилами землепользования и застройки сельского поселения Староружское Рузского муниципального района Московской области, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Староружское Рузского муниципального района от 15.08.2013 № 66/335, региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области»; местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения Староружское Рузского муниципального района, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Староружское Рузского муниципального района Московской области от 20.12.2011 № 37/207/1, а также иными требованиями, предъявляемыми к подготовке документации по планировке территории, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, и настоящим **Договором**.

Документация, указанная в п. 4.1.1. Договора, должна предусматривать строительство жилых домов до 3 этажей, общей площадью зданий не более 10 840 кв.м, в том числе площадью квартир 8000 кв.м, парковок вместимостью не менее 120 машиномест.

Выполнить моделирование транспортных потоков с учетом прилегающих территорий и их перспективного развития.

Максимальный срок исполнения обязательства - не позднее 90 календарных дней с момента вступления **Договора** в силу.

В случае вынесения **Министерством** или **Администрацией** замечаний к документации, указанной в п. 4.1.1. **Договора**, в том числе по результатам публичных слушаний, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение **Министерства** в течение 20 рабочих дней.

Исполнение обязательства является одним из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков в составе **Застроенной территории**, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным с момента представления на утверждение **Министерства** редакции проекта планировки **Застроенной территории**, включая проект межевания **Застроенной территории**, подготовленной после устранения **Инвестором** замечаний **Министерства** и **Администрации**, вынесенных, в том числе, по результатам публичных слушаний.

4.1.2. В течение 20 дней с момента утверждения проекта планировки **Застроенной территории** представить на согласование в **Администрацию** план-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами физических и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений), указанных в **Приложении 2 к Договору**, (далее – **График сноса**), предусматривающий освобождение земельных участков на **Застроенной территории** для дальнейшего использования в соответствии с утвержденным проектом планировки и обеспечения строительства запланированных объектов в пределах максимальных сроков исполнения обязательств, указанных в пп. 4.1.8. настоящего **Договора**.

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором** **График сноса** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

4.1.3. Создать либо приобрести, а также безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из 12 жилых помещений общей площадью ориентировочно 722,1 кв.м, предоставленных по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в составе многоквартирных домов, указанных в **Приложении 2** к настоящему **Договору**.

Созданные (приобретенные) благоустроенные жилые помещения должны соответствовать санитарным и техническим требованиям, иметь чистовую отделку («под ключ»), сантехническое, электротехническое и другое оборудование, в том числе в квартирах должна быть установлена входная металлическая дверь, застеклены оконные проемы и лоджии с использованием изделий из ПВХ, на полу уложено напольное покрытие, стены покрашены или наклеены обои, в санузлах на полу и на стенах уложена керамическая плитка, установлены межкомнатные двери счетчики горячей и холодной воды, подключено инженерное оборудование, установлены выключатели и розетки.

Максимальный срок исполнения обязательства – 24 месяца до истечения срока, предусмотренного п.4.1.8 настоящего **Договора**.

В случае, если после принятия решения о развитии **Застроенной территории**, указанного в преамбуле настоящего **Договора**, на основании Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» осуществлена приватизация жилых помещений в расположенных на **Застроенной территории** многоквартирных домах, подлежащих сносу, реконструкции, указанные в составе настоящего обязательства количество квартир и их общая площадь, подлежат уменьшению с одновременным увеличением количества квартир и их площади, подлежащих выкупу в составе обязательств, установленных пунктами 4.1.4. и 4.1.5. **Договора**, посредством заключения **Сторонами Договора** дополнительного соглашения к **Договору**, содержащего ссылки на документы, подтверждающие изменение формы собственности соответствующих жилых помещений.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств и осуществления контроля за ходом их исполнения **Инвестор** обязуется в течение 20 дней с момента утверждения проекта планировки **Застроенной территории** представить на согласование в **Администрацию** план-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения (далее – **График передачи**).

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором** **График передачи** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства является одним из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе **Застроенной территории**, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным или частично (в случае поэтапного освобождения **Застроенной территории** от многоквартирных домов, подлежащих сносу) исполненным с момента подписания **Инвестором** и **Администрацией** акта приема-передачи жилых помещений с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей и жилой площади в размерах, необходимых для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения в составе всех или отдельных многоквартирных домов из числа, указанных в **Приложении № 2** к настоящему **Договору**, в размерах, достаточных для обеспечения отселения указанных лиц из всех многоквартирных домов, подлежащих сносу, или их отдельной части, освобождаемой в порядке очередности поэтапного освобождения, предусмотренного **Графиком передачи** и **Графиком сноса**.

4.1.4. Уплатить возмещение за изымаемые у физических или юридических лиц на основании решения **Администрации**, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также земельные участки либо права на земельные участки, на которых расположены такие дома, в случае, если в отношении всех или отдельных многоквартирных домов, указанных в **Приложении № 2**, в установленном порядке принято решение о признании их аварийными и подлежащими сносу и для переселения из жилых помещений, находящихся в частной собственности, требуется применение процедуры выкупа для муниципальных нужд.

Конкретные условия данного обязательства о количестве и площади, подлежащих выкупу для муниципальных нужд жилых помещений и земельных

участков устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему **Договору**.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 24 месяцев до истечения срока, предусмотренного п. 4.1.8. настоящего **Договора**.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения **Инвестор** обязуется в течение 20 дней с момента принятия **Администрацией** решения, предусмотренного пунктом 4.3.2.3. Договора, представить на согласование в **Администрацию** план График оплаты возмещения за объекты, расположенные на Застроенной территории и подлежащие изъятию у собственников для муниципальных нужд (далее – **График оплаты**).

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором** **График оплаты** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства является одним из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе **Застроенной территории**, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Инвестор вправе осуществить приобретение у собственников (физических и юридических лиц) прав на все либо часть жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд – на основании гражданско-правовых сделок (договоров купли-продажи, мены и пр.). Подобное приобретение засчитывается во исполнение (частичное исполнение) настоящего обязательства.

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания **Инвестором** и **Администрацией** акта об уплате собственникам возмещения за жилые помещения и земельные участки, предусмотренные условиями обязательства, согласованными Сторонами в составе соответствующего дополнительного соглашения к настоящему **Договору**, предусмотренного вторым абзацем настоящего пункта, с указанием идентифицирующих признаков выкупленных объектов и правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности на выкупленные жилые помещения и земельные участки к муниципальному образованию (при использовании процедуры выкупа для муниципальных нужд) или **Инвестору** (без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд).

Если ни один из многоквартирных домов, подлежащих сносу в соответствии с Приложением № 2 к настоящему **Договору**, ни на момент заключения настоящего Договора, ни в процессе его реализации, не был признан в установленном порядке аварийным, обязательство, предусмотренное

настоящим пунктом Договора, не имеет фактического содержания и не может быть исполнено Инвестором. В этом случае для исполнения Администрацией обязанностей по предоставлению без проведения торгов земельных участков в составе Застроенной территории, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, не требуется подтверждение исполнения Инвестором этой обязанности в составе оснований для возникновения у него соответствующего права требования.

4.1.5. Осуществить в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством приобретение у третьих лиц прав на объекты в составе **Застроенной территории**, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд:

а) права на 2 жилых помещения общей площадью ориентировочно 74,2 кв.м в многоквартирных домах, признанных подлежащими сносу на основании адресной муниципальной программы согласно **Приложению 2**;

б) права собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных подлежащими сносу на основании адресной муниципальной программы согласно **Приложению 2**, в отношении земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 24 месяцев до истечения срока, предусмотренного п. 4.1.8. настоящего Договора.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения **Инвестор** обязуется в течение 20 календарных дней с момента утверждения проекта планировки **Застроенной территории** представить на согласование в **Администрацию** план-график приобретения **Инвестором** прав на объекты недвижимости в составе **Застроенной территории**, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд (далее – **График приобретения прав**).

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором** **График приобретения прав** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства по приобретению прав на объекты, указанные в пп. а) и б), является одним из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков¹) в составе **Застроенной территории**, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство по приобретению прав на объекты, указанные в пп. а) и б) считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания **Инвестором** и **Администрацией** акта о приобретении **Инвестором** прав на указанные объекты с указанием идентифицирующих признаков таких объектов, и правоустанавливающих документов, подтверждающих переход к **Инвестору** прав на соответствующие жилые помещения и земельные участки.

¹ В случае поэтапного освобождения Застроенной территории от многоквартирных домов, подлежащих сносу.

4.1.6. Осуществить государственный кадастровый учет земельных участков, предусмотренных утвержденным проектом межевания **Застроенной территории**, до наступления сроков начала строительства и/или реконструкции объектов, расположенных на соответствующих земельных участках, установленных графиком, предусмотренным п. 4.1.8. настоящего **Договора**.

4.1.7. Осуществить снос зданий (строений, сооружений) согласно **Графику сноса**, предусмотренному п. 4.1.2. **Договора**.

4.1.8. Осуществить в срок не более 4-х (четырёх) лет с момента вступления Договора в силу строительство/реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов, предусмотренных утвержденным проектом планировки, на **Застроенной территории**, а также на сопредельных территориях в случае, если в соответствии с утвержденным проектом планировки обеспечение расчетной потребности **Застроенной территории** в объектах социального и коммунально-бытового назначения, объектах инженерной инфраструктуры предусмотрено за счет объектов, размещаемых за пределами **Застроенной территории**.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения **Инвестор** обязуется в течение 20 дней с момента утверждения проекта планировки разработать и представить на согласование в **Администрацию** план-график строительства и ввода в эксплуатацию объектов в соответствии с утвержденным проектом планировки с указанием в нем сроков получения разрешения на строительство (реконструкцию), получения разрешения на ввод в эксплуатацию (далее – **График строительства**), предусмотрев синхронизированный ввод в эксплуатацию объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов инженерной инфраструктуры и объектов жилого назначения.

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором** **График строительства** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

4.1.9. Не позднее месячного срока с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в муниципальную собственность безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами следующие виды объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения **Застроенной территории**:

- дороги;
- инженерные сети и сооружения тепло-, водо- снабжения, канализации, ливневой канализации.

4.1.10. Не позднее месячного срока с момента заключения Договора, предоставить Администрации в качестве бенефициара независимую гарантию на сумму 100% от начальной цены предмета аукциона - права на заключение Договора в счет обеспечения исполнения обязательств **Инвестора**, предусмотренных Договором, выданную банком, кредитным учреждением или страховой организацией на срок, превышающий на 6 месяцев срок действия Договора, указанный в п.3.2.

В случае осуществления оборота земельных участков, предоставленных в соответствии с п. 4.3.2.5 Договора, новый правообладатель земельного участка в составе Застроенной территории не позднее месячного срока с момента государственной регистрации перехода права на переданный земельный участок предоставляет Администрации в качестве бенефициара независимую гарантию, выданную банком, кредитным учреждением или страховой организацией на срок, превышающий на 6 месяцев максимальный срок исполнения обязательств, предусмотренных Договором, в счет обеспечения исполнения требований, предусмотренных пунктами 4.1.7 и 4.1.8 настоящего Договора в части объектов, подлежащих строительству/реконструкции на данном земельном участке согласно утвержденному проекту планировки Застроенной территории. Размер банковской гарантии определяется процентом от суммы, установленной первым абзацем настоящего пункта, в размере, определяемом отношением площади переданного земельного участка к общей площади Застроенной территории, указанной в п. 1.2 настоящего Договора.

4.1.11. Ежеквартально представлять в адрес **Администрации** и **Министерства** сведения о ходе реализации **Договора** в соответствии с согласованной сторонами формой.

4.1.12. Предоставить **Администрации** надлежащий пакет документов, необходимых для регистрации права муниципальной собственности по жилым, нежилым помещениям, объектам инженерно-коммунального назначения, сетям, передаваемым в муниципальную собственность, в том числе технические и кадастровые паспорта на все передаваемые объекты.

4.1.13. Сохранить существующие сети инженерного обеспечения **Застроенной территории** либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей, для жизнеобеспечения объектов, расположенных на **Застроенной территории**.

4.1.14. Не использовать освободившиеся помещения на **Застроенной территории** в других целях, кроме целей по реализации настоящего **Договора**.

4.2. В рамках реализации данного **Договора Инвестор** имеет право:

а) на приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, - в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством;

б) на предоставление для строительства в границах **Застроенной территории** земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и владение физическим и юридическим лицам, без проведения торгов - в соответствии с земельным законодательством.

Право на подачу заявления о предоставлении для строительства в границах **Застроенной территории** земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые

не разграничена и которые не предоставлены в пользование и владение физическим и юридическим лицам, без проведения торгов возникает у **Инвестора** в отношении земельных участков, освобожденных от обременений правами пользования и владения физических и юридических лиц, после полного (поэтапного) исполнения **Инвестором** обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4. и 4.1.5 настоящего **Договора** в отношении всей **Застроенной территории** или земельных участков соответствующей очереди освоения **Застроенной территории**, установленной **Графиком сноса**, предусмотренным п. 4.1.2. настоящего **Договора**.

4.3. В рамках реализации настоящего **Договора**:

4.3.1. **Министерство** обязуется:

4.3.1.1. Утвердить в установленном порядке проект планировки **Застроенной территории**, включая проект межевания **Застроенной территории**, разработанный, в соответствии с градостроительным регламентом для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-1), установленным **Правилами землепользования и застройки сельского поселения Старорузское Рузского муниципального района Московской области**, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Старорузское Рузского муниципального района от 15.08.2013 № 66/335; региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительством Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области; местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения Старорузское Рузского муниципального района, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Старорузское Рузского муниципального района Московской области от 20.12.2011 № 37/207/1, иными требованиями, предъявляемыми к подготовке документации по планировке территории, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим **Договором**.

Максимальные сроки² выполнения указанного обязательства: 120 календарных дней после исполнения пункта 4.1.1.

4.3.2. **Администрация** обязуется:

4.3.2.1. Не позднее 90 календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи жилых помещений, указанного в последнем абзаце п. 4.1.3. настоящего **Договора**, обеспечить:

- оформление в муниципальную собственность жилых помещений, передаваемых **Инвестором Администрации** во исполнение обязательств, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего **Договора**,

- выселение из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, в составе многоквартирных домов, подлежащих сносу, с расторжением таких договоров в установленном порядке.

² Устанавливается с учетом нормативных сроков рассмотрения проектов Администрацией и сроков возможных доработок по замечаниям Администрации, в том числе по результатам публичных слушаний.

Исполнение настоящего обязательства является необходимым условием для обеспечения возможности предоставления **Инвестору** освобожденного земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов в соответствии с условиями настоящего **Договора**.

Обязательство считается исполненным с момента расторжения всех договоров социального найма и договоров найма специализированного жилого помещения в соответствующих многоквартирных домах, подлежащих сносу, и прекращения прав нанимателей таких помещений в отношении владения и пользования соответствующими земельными участками, на которых расположены такие дома.

4.3.2.2. В случае признания многоквартирного дома аварийным не позднее 10 дневного срока с момента принятия соответствующего решения предъявить к собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, требование об их сносе или реконструкции и установить срок не более шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию соответствующего дома.

Исполнение данного обязательства является необходимым условием для принятия **Администрацией** решения об изъятии у физических и юридических лиц жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на **Застроенной территории**, и земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, в случае если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома.

4.3.2.3. Не позднее 45 дней по истечении срока, установленного требованием о сносе или реконструкции многоквартирного дома, предъявление которого предусмотрено пунктом 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, принять решение об изъятии у физических и юридических лиц для муниципальных нужд помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на **Застроенной территории**, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, на основании которого не позднее 3-х месяцев со дня принятия решения об изъятии установить размер возмещения за изымаемые объекты недвижимости и направить их правообладателям проекты соглашений об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.3.2.4. В случае отказа одного или нескольких правообладателей объектов недвижимости, подлежащих изъятию для муниципальных нужд в соответствии с решением **Администрации**, указанным в 4.3.2.3. настоящего

Договора, от условий соответствующего соглашения, заключить соглашение (соглашения) об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд на иных условиях с учетом предложений правообладателя либо обратиться в суд с иском о принудительном изъятии для муниципальных нужд соответствующих объектов недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.3.2.5. По мере реализации обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4. и 4.1.5. **Договора**, предоставить **Инвестору** без проведения торгов земельные участки в границах **Застроенной территории**, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение физическим и юридическим лицам.

Максимальный срок: не позднее 24 месяцев до истечения срока, предусмотренного п. 4.1.8. настоящего **Договора**.

4.3.2.6. Принять участие в развитии **застроенной территории**, посредством содействия **Инвестору** в выдаче технических условий на подключение объектов, предусмотренных утвержденным проектом планировки на **Застроенной территории**, к инженерным коммуникациям и сетям.

4.3.2.7. В месячный срок с момента выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию принять у **Инвестора** по акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами подлежащие оформлению в муниципальную собственность соответствующие объекты социального и коммунально-бытового назначения, объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения **Застроенной территории** и указанные в п. 4.1.9. настоящего **Договора**.

4.3.2.8. Провести в установленном порядке публичные слушания по проекту планировки и межевания **Застроенной территории**, подготовленному **Инвестором** в соответствии с пунктом 4.1.1 **Договора**.

4.4. **Министерство и Администрация** вправе:

4.4.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения **Инвестором** обязательств по **Договору** в соответствии с условиями выполнения обязательств, предусмотренными согласованными **Сторонами** планами и графиками.

4.4.2. Требовать от **Инвестора** устранения выявленных нарушений и отклонений от существующих договоренностей.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения **Инвестором** обязательств, предусмотренных пунктом 4.1.8. **Договора** в срок, установленный **Графиком строительства**, **Администрация** вправе взыскать с **Инвестора** неустойку в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от цены права на заключение договора, указанной в пункте 2.1. **Договора**, за каждый день превышения срока, предусмотренного в **Графике**

строительства. В случаях, не предусмотренных **Договором**, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неисполнения в установленный срок обязательства, предусмотренного п. 4.1.1. **Договора**, **Инвестор** обязан уплатить **Администрации** неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки от цены права на заключение **Договора**, указанной в п. 2.1. **Договора**.

5.3. За нарушение сроков, установленных п.п. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4. **Договора**, **Инвестор** уплачивает **Администрации** неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки от цены права на заключение **Договора**, указанной в п. 2.1. **Договора**.

6. Прочие условия

6.1. При осуществлении оборота предоставленных в соответствии с пунктом 4.3.2.5. **Договора** земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных пунктами 4.1.7., 4.1.8. и 4.1.9. **Договора**, а также иных требований, если они являются существенными условиями договора и определяют обязательства заключившего договор с органом местного самоуправления лица, подлежащие выполнению после предоставления указанных земельных участков.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Инвестором** требований, предусмотренных пунктами 4.1.8. и 4.1.9. настоящего **Договора**, права на земельные участки, возникшие согласно пункту 4.3.2.5. **Договора**, могут быть прекращены в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

7. Форс-мажор

7.1. Ни одна из **Сторон** настоящего **Договора** не несет ответственности перед другой **Стороной** за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания **Сторон** и которые нельзя предвидеть или предотвратить (далее – **Непреодолимая сила**), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия **Непреодолимой силы**.

7.2. **Сторона**, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия **Непреодолимой силы**, должна немедленно известить другую **Сторону** о наступлении указанных обстоятельств и их влияние на исполнение обязательств по **Договору**.

8. Изменение Договора и разрешение споров

8.1. Изменение **Договора** осуществляется с учетом ограничений, установленных пунктом 3.3 настоящего **Договора**, посредством заключения **Сторонами** дополнительного соглашения к **Договору**, которое вступает в силу с момента его регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между **Сторонами** по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте **Договора**, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

8.3. В случае не урегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Московской области.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий **Договор** составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

9.2. При изменении реквизитов **Стороны** обязаны уведомлять друг друга в письменном виде в течении 10 дней со дня внесения изменений.

В случае если реквизиты **Стороны** изменились и **Сторона** не уведомила об этом в порядке, установленном **Договором**, другая Сторона, использовавшая реквизиты, указанные в разделе 11, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

10. Документы, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора

10.1. Неотъемлемой частью настоящего **Договора** являются упомянутые в тексте **Договора** приложения.

10.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение становятся неотъемлемой частью **Договора** с момента их учетной регистрации Министерством строительного комплекса Московской области.

10.3. К числу документов, указанных в пункте 10.1 настоящего **Договора** относятся

10.3.1. Дополнительные соглашения к **Договору**, в том числе, устанавливающие:

1) План-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами физических и юридических лиц и сноса зданий, строений, сооружений (**График сноса**), предусмотренный пунктом 4.1.2. настоящего **Договора**.

2) План-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам,

выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, из многоквартирных домов, подлежащих сносу (**График передачи**), предусмотренный пунктом 4.1.3. настоящего **Договора**;

3) План-график оплаты возмещения за объекты, расположенные на Застроенной территории и подлежащие изъятию у собственников для муниципальных нужд (**График оплаты**), предусмотренный пунктом 4.1.4. настоящего **Договора**;

4) План-график приобретения Инвестором прав на объекты недвижимости в составе Застроенной территории, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд (**График приобретения прав**), предусмотренный пунктом 4.1.5. настоящего **Договора**;

5) План-график строительства и ввода в эксплуатацию объектов в соответствии с утвержденным проектом планировки Застроенной территории (**График строительства**), предусмотренный пунктом 4.1.8. настоящего **Договора**;

10.3.2. Акты приема-передачи исполненного (частично исполненного) по обязательствам в случае, если оформление таких актов предусмотрены условиями исполнения обязательств.

10.3.3. Акты о реализации (частичной реализации) **Договора**.

11. Адреса и реквизиты сторон

**Министерство строительного
комплекса Московской области**

Юридический адрес:

б-р Строителей, д. 1

г. Красногорск,

Московская область, 143407

ИНН 5024129524 / КПП 502401001

УФК по Московской области (Минфин

Московской области

л/сч 02482000010)

Министерство строительного

комплекса Московской области

лицевой счет 03482851900

р/сч 4020181000000000104

Банк: Отделение 1 Москва

БИК банка 044583001

ОКТМО 46623101001

ОГРН 1125024004973

Администрация

Юридический адрес:

ул. Солнцева, д.11,

г. Руза, Московская область,

143100

ИНН 5075003287/ КПП 507501001

УФК по Московской области

(Финуправление Рузского

муниципального района

л/с 024830022890) (Администрация

Рузского муниципального района л/с

03018610208))

Банк Отделение 1 г. Москва

р/с №4020481080000002228

БИК 044583001

ОГРН 1025007589199

Инвестор

От лица

Министерства строительного
комплекса Московской области

От лица

Администрации

От лица

Инвестора

« _____ » _____
Ф.И.О. 2016 г.

« _____ » _____
М.В. Тарханов 2016 г.

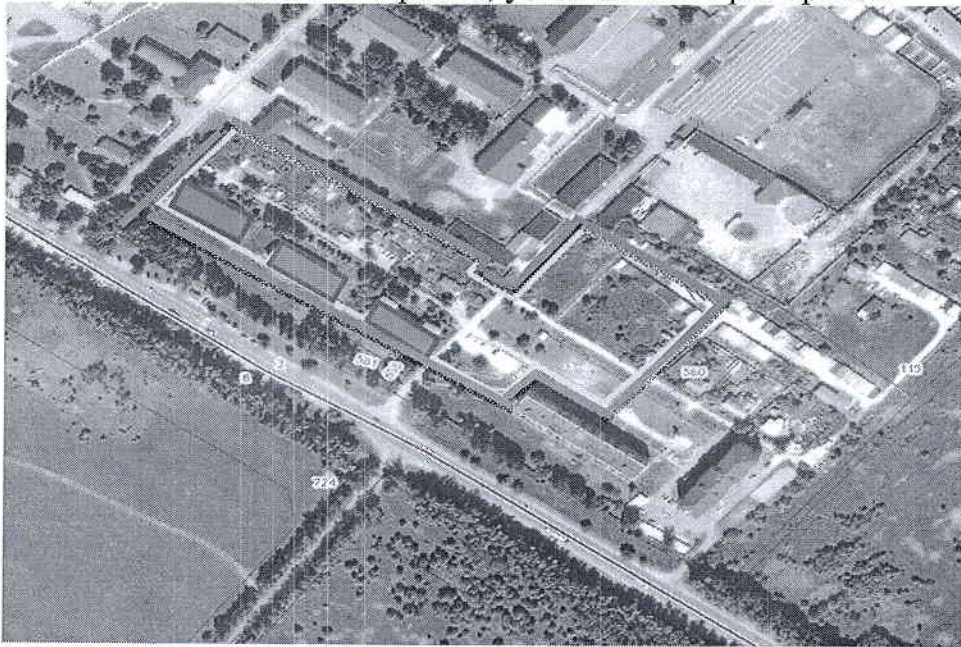
« _____ » _____
Ф.И.О. 2016 г.







СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

Сведения о местонахождении застроенной территории

Схема расположения застроенной территории в границах элемента
планировочной структуры
п. Новотереяево, ул. Николая Григорьева



Обозначения:

-  - границы Застроенной территории (2,2 га)
-  - земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена (2,2 га)
-  - объекты, подлежащие сносу (878,7 кв.м)
-  - объекты, подлежащие реконструкции (1527,2 кв.м)

Сведения о земельных участках, входящих в состав застроенной территории в районе д.1, д.2, д.3 по ул. Николая Григорьева п. Новотеряево Рузского муниципального района Московской области площадью 2,2 га

1. Общая площадь Застраиваемой территории – 2,2 га, в т.ч.:

1.1. Общая площадь земельных участков, находящихся в муниципальной собственности 0 га, в том числе:

1.1.1. Сведения о сформированных земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, га	Категория земель	Вид разрешенного использования	Кому предоставлен	Правое основание предоставления	Срок предоставления	Наименования и адреса объектов, расположенных на земельном участке
отсутствуют								

1.2. Общая площадь земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена – 2,2 га; в том числе:

1.2.1. Сведения о сформированных земельных участках, в т. ч.:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, га	Категория земель	Вид разрешенного использования	Кому предоставлен	Правое основание предоставления	Срок предоставления	Наименования и адреса объектов, расположенных на земельном участке
отсутствуют								

1.2.2. Общая площадь несформированных земельных участков 2,2 га

1.2.2.1. адресный перечень объектов, расположенных на несформированных земельных участках

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Целевое назначение объекта	Общая площадь объекта, кв. м
1.	п. Новотеряево, ул. Н.Григорьева, д. 1	Многоквартирный дом	Жилой дом	878,7
2.	п. Новотеряево, ул. Н.Григорьева, д. 2	Многоквартирный дом	Жилой дом	661,0
3.	п. Новотеряево, ул. Н.Григорьева, д. 3	Многоквартирный дом	Жилой дом	866,2

1.3. Сведения о земельных участках, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, га	Категория земель	Вид разрешенного использования	Наименование собственника	Свидетельство о праве собственности	Наименования и адреса объектов, расположенных на земельном участке
отсутствуют							





Приложение № 2
к Договору о развитии
застроенной территории
от « _____ » _____ 2016 г.

Перечень зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции

1. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу

№ п/п	Адрес	Количество проживающих, чел.	Сведения о жилых помещениях (количество, общая площадь)					Сведения о земельном участке, на котором расположен объект ³			
			ВСЕГО	в т.ч. предоставленных по договорам				в т.ч. находящихся в собственности юридических и физических лиц			
				социального найма	найма специализированного жилого помещения						
ед.	кв. м	ед.	кв. м	ед.	кв. м	кв. м	ед.	кв. м			
1	п. Новотеряево, ул. Н.Григорьева, д. 1	45	14	811	12	722,1	0	0,00	2	74,2	
ИТОГО:		45	14	811	12	722,1	0	0,00	2	74,2	

2. Многоквартирные дома, подлежащие сносу на основании адресной муниципальной программы

№ п/п	Адрес	Количество проживающих, чел.	Вид работ (снос/реконструкция)	Сведения о жилых помещениях (количество, общая площадь)								Сведения о земельном участке, на котором расположен объект ⁴
				ВСЕГО	в т.ч. предоставленных по договорам				в т.ч. находящихся в собственности и юридических и физических лиц			
					социально го найма	найма специализированного жилого помещения						
ед.	кв. м	ед.	кв. м	ед.	кв. м	ед.	кв. м	ед.	кв. м			
1.	п. Новотеряево, ул. Н.Григорьева, д. 2	25	реконструкция	12	661,0	2	92,5	0	0	10	568,4	
2.	п. Новотеряево, ул. Н.Григорьева, д. 3	35	реконструкция	12	817,9	5	315,6	0	0	7	502,3	
ИТОГО:		60		24	1478,9	7	408,1	0	0	17	1070,7	

***В домах, подлежащих реконструкции, квартиры для переселения граждан предоставляться не будут.**

³ Указываются: Категория земель, вид разрешенного использования, форма собственности; данные о кадастровом учете ЗУ; площадь сформированного ЗУ; состав обременений (аренда, пользование, владение, сервитут и пр.)

⁴ Указываются: Категория земель, вид разрешенного использования, форма собственности; данные о кадастровом учете ЗУ; площадь сформированного ЗУ; состав обременений (аренда, пользование, владение, сервитут и пр.)

3. Подлежащие сносу, реконструкции иные объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, в т. ч.

а) объекты социальной инфраструктуры

№ п/п	Адрес	Целевое назначение	Форма собственности/ Сведения о собственнике	Параметры объекта, не соответствующие градостроительному регламенту	Предполагаемое использование: снос, реконструкция, перенос (применительно к инженерным сетям) на другой участок	Сведения о земельном участке, на котором расположен объект	Сведения о помещениях, подлежащих освобождению		
							Наименование пользования	площадь, кв. м	Наличие необходимости предоставления альтернативных помещений и их площадь, кв.м
отсутствуют									

б) объекты коммунально-бытовой инфраструктуры

№ п/п	Адрес	Целевое назначение	Форма собственности/ Сведения о собственнике	Параметры объекта, не соответствующие градостроительному регламенту	Предполагаемое использование: снос, реконструкция, перенос (применительно с инженерными сетям) на другой участок	Сведения о земельном участке, на котором расположен объект	Сведения о помещениях, подлежащих освобождению		
							Наименование пользования	площадь, кв. м	Наличие необходимости предоставления альтернативных помещений и их площадь, кв.м
отсутствуют									

в) объекты инженерной инфраструктуры

№ п/п	Адрес	Целевое назначение	Форма собственности/ Сведения о собственнике	Параметры объекта, не соответствующие градостроительному регламенту	Предполагаемое использование: снос, реконструкция, перенос (применительно с инженерными сетям) на другой участок	Сведения о земельном участке, на котором расположен объект	Сведения о помещениях, подлежащих освобождению		
							Наименование пользования	площадь, кв. м	Наличие необходимости предоставления альтернативных помещений и их площадь, кв.м
отсутствуют									

г) прочие капитальные объекты

№ п/п	Адрес	Целевое назначение	Форма собственности/ Сведения о собственнике	Параметры объекта, не соответствующие градостроительному регламенту	Предполагаемое использование: снос, реконструкция,	Сведения о земельном участке, на	Сведения о помещениях, подлежащих освобождению		
							Наименование пользования	площадь, кв. м	Наличие необходимости предоставления
отсутствуют									

			ике	регламенту	перенос (применительно к инженерным сетям) на другой участок	котором расположен объект			ения альтернативных помещений и их площадь, кв.м
отсутствуют									

Перечень зданий, строений, сооружений, находящихся на Застроенной территории и подлежащих сносу/реконструкции

№ п/п	Адрес объекта	Назначение объектов	Виды работ
1	п. Новотеряево, ул. Н. Григорьева, д.1	Многоквартирный жилой дом	снос
2	п. Новотеряево, ул. Н. Григорьева, д.2	Многоквартирный жилой дом	реконструкция
3	п. Новотеряево, ул. Н. Григорьева, д.3	Многоквартирный жилой дом	реконструкция

